

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2019/DS-ST

Ngày: 17 - 7 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện
quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1 Bà Phạm Thị Phương;

2 Ông Nguyễn Hưng Thái Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử **số: 69/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019** giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Như K, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hồ Như K: Ngày 08/9/2017 ông được Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 106, diện tích 67m² đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận hướng Đông giáp đường nhựa dài 4,5 mét, hướng Nam giáp đường đất dài 15,07 mét, hướng Bắc và hướng Tây giáp đất của bà Nguyễn Thị P với chiều dài lần lượt là 15,03 mét và 4,5 mét, trong đó một phần giáp đất của bà P có 01 bức tường gạch do bà P xây dựng năm 2016. Năm 2018, ông và vợ là bà Trần Thị H có tiến hành đào móng để xây dựng nhà, làm đổ bức tường gạch do bà Nguyễn Thị P xây dựng. Ông và bà H có thỏa thuận với bà P hoặc xây lại bức tường gạch mới hoặc bồi thường giá trị bức tường gạch bằng tiền cho bà Nguyễn Thị P, nhưng bà Nguyễn Thị P không đồng ý, vợ chồng ông có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị P chấm dứt hành vi cản trở để xây dựng nhà và đồng ý bồi thường lại giá trị bức tường gạch theo chứng thư thẩm định giá. Bà Nguyễn Thị P có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng ông trả lại 9 m² đất (4,5m x 2m) vợ chồng ông không đồng ý vì thửa đất này bà P đã thỏa thuận mua bán lúc ban đầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: năm 2001 bà được Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 27, diện tích 802m², đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Khoảng năm 2000 bà có sang nhượng cho ông Hồ Như K 01 thửa đất có diện tích (4m x 12m) đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, do quá trình đo đạc của địa chính xã Tân Đông nên thửa đất của ông K có diện tích (4,5m x 12m) đến ngày 21/8/2014 ông K có xin bà thêm 02 mét chiều dài và bà đồng ý, việc xin cho này được lập thành văn bản có chữ ký của bà, ông K và xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Nay bà làm đơn phản tố yêu cầu ông Hồ Như K trả lại 02 mét dài đất bà đã cho và làm lại bức tường gạch cho bà vì vợ chồng ông K, bà H thi công nhà làm đổ bức tường gạch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Hồ Như K, bà H đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông K. Ngoài ra bà không trình bày gì bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng theo quy định về nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa. Tuy nhiên thời gian chuẩn bị xét xử quá hạn theo luật định, kiến nghị khắc phục.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 164, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hồ Như K: Buộc bà Nguyễn Thị P phải chấm dứt hành vi cản trở vợ chồng ông Hồ Như K và bà Trần Thị H tiến hành xây dựng nhà. Ông Hồ Như K và bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P 4.561.313 đồng giá trị bức tường gạch.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Hồ Như K trả lại diện tích 9m² (4,5m x 2m) đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Về chi chí đo đạc định giá 16.500.000 đồng ông Hồ Như K tự nguyện chịu, ghi nhận ông K đã đóng và chi phí xong.

Những kiến nghị khác: không có

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về nội dung vụ kiện: Vào năm 2001 bà Nguyễn Thị P có sang nhượng cho ông Hồ Như K, bà Trần Thị H diện tích đất ngang 4m x 12m tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, năm 2003 ông K được Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00521/QSĐĐ, tờ bản đồ số 27, thửa số 32, diện tích đất 59,30m², đo đạc thực tế ngang 4,5m x 12m. Ngày 21 tháng 8 năm 2014, ông K có xin bà P thêm 02 mét chiều dài phía sau đất sang nhượng và bà P đồng ý, việc xin cho này được lập thành văn bản có chữ ký của bà P, ông K và xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ngày 08/9/2017 ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 106, diện tích 67m² đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có tứ cận hướng Đông giáp đường nhựa dài 4,5 mét, hướng Nam giáp đường đất dài 15,07 mét, hướng Bắc và hướng Tây giáp đất của bà Nguyễn Thị P với chiều dài lần lượt là 15,03 mét và 4,5 mét trong đó một phần giáp đất của bà P có 01 bức tường gạch do bà P xây dựng năm 2016. Khoảng tháng 11 năm 2018 ông K đào móng xây nhà làm sập tường rào nhà bà P, bà P ngăn cản không cho anh Khanh tiếp tục xây nhà, anh Khanh có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải để xây lại bức tường cho bà P nhưng bà P đồng ý. Anh

Khanh khởi kiện yêu cầu bà P chấm dứt hành vi cản trở để xây dựng nhà và đồng ý bồi thường lại giá trị bức tường gạch theo chứng thư thẩm định giá. Bà Nguyễn Thị P có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng ông trả lại 9 m² đất (4,5m x 2m), diện tích bà đã cho ông K năm 2014.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Như K thấy rằng: Ông Hồ Như K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 106, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 67m², diện tích đo đạc thực tế là 64 m² vậy ông Hồ Như K được pháp luật công nhận quyền sử dụng đất này và được quyền yêu cầu Tòa án có biện pháp bảo vệ quyền đối với tài sản, ông K đang xây dựng nhà trên phần đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, bà P cản trở không cho tiếp tục xây dựng là hành vi cản trở trái pháp luật, phải chấm dứt hành vi cản trở này theo quy định tại các Điều 164 và Điều 169 Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông K đối với bà P được Tòa án chấp nhận.

[3] Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông K, bà H có thuê thợ đào móng để thi công xây nhà, làm đổ bức tường gạch do bà Nguyễn Thị P xây làm ranh đất, đây là lỗi của ông K bà H. Ông K bà H phải có trách nhiệm bồi thường lại giá trị bức tường cho bà Nguyễn Thị P. Qua định giá, giá trị bức tường là 4.561.313 đồng, ghi nhận ông Hồ Như K tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Thị P.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P thấy rằng: Bà Nguyễn Thị P cho rằng năm 2014, sau khi đã bán đất cho ông K, ông K có xin thêm của bà khoảng 09 m² đất (2 mét x 4,5 mét) phần đất giáp ranh giữ đất của bà P và đất của ông K về hướng Tây phía sau phần đất của ông K. Việc thỏa thuận này có làm giấy thỏa thuận, ông K, bà P có ký tên và có xác nhận của chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Nay bà Nguyễn Thị P yêu cầu ông Hồ Như K phải trả lại diện tích đất này. Tại giấy thỏa thuận ngày 21/8/2014 nêu trên có đoạn *“ông Hồ Như K có xin thêm của tôi là 2m chiều dài tôi có đồng ý cho ông Hồ Như K 2m chiều dài. Vậy đất ông Hồ Như K tổng diện tích là ngang 4,5m dài 14 (tính từ trụ rào). Sau khi nghe Ủy ban nhân dân xã Tân Đông giải thích khuyên ngăn nay tôi thống nhất rút đơn và không khiếu nại thắc mắc gì về sau...tôi đã đọc và hiểu rõ toàn bộ nội dung ghi trong thỏa thuận này”* như vậy tại giấy thỏa thuận này bà Nguyễn Thị P đã tự nguyện cho ông Hồ Như K thêm 02 mét đất chiều dài và cam kết sẽ không khiếu nại gì, việc cho thêm không có ràng buộc điều kiện gì, hơn nữa sau khi có giấy thỏa thuận này ông Hồ Như K đã đi làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đổi, điều chỉnh diện tích phù hợp với thỏa thuận này. Khi lập giấy thỏa thuận bà Nguyễn Thị P hoàn toàn bình thường không bị lừa dối hay bị ép buộc phải ký vào giấy thỏa thuận nên yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá 16.500.000 đồng, ghi nhận ông Hồ Như K và bà Trần Thị H tự nguyện chịu và đã nộp và chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án ông Hồ Như K bà Trần Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị P là người già trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Điều 164, 166, 169, 589 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Như K:

- Buộc bà Nguyễn Thị P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc ông Hồ Như K thực hiện quyền đối với tài sản. Ông Hồ Như K được quyền xây dựng công trình trên diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 106, diện tích 67m² (qua đo đạc thửa tể là 64m²) đất tọa lạc tại ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, có tứ cận hướng Đông giáp đường nhựa dài 4,5 mét, hướng Nam giáp đường đất dài 15,07 mét, hướng Bắc và hướng Tây giáp đất của bà Nguyễn Thị P với chiều dài lần lượt là 15,03 mét và 4,5 mét, có sơ đồ kèm theo.

- Ghi nhận ông Hồ Như K tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Thị P số tiền 4.561.313 (bốn triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm mười ba) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu thi hành án, bà Trần Thị H và ông Hồ Như K không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Hồ Như K trả lại 09m² đất tọa lạc tại xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phần đất giáp ranh giữ đất của bà P và đất của ông K về hướng Tây phía sau phần đất của ông K (có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, định giá 16.500.000 đồng, ông Hồ Như K và bà Trần Thị H tự nguyện chịu. Ghi nhận ông K bà H đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Như K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Hồ Như K đã nộp theo biên lai thu số 0026129 ngày 05/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị P là người già trên 60 tuổi được miễn án phí. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị P đã nộp theo biên lai thu số 0026295 ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Hồ Như K, bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị P được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Hồ Văn Cường